

**Bad Bocklet**

# **Wohnen im Grünen – exklusives Familienhaus mit außergewöhnlichem Garten, Pool und Sauna**

**CODE DU BIEN: 26221036**



**PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 378 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.720 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26221036</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 378 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>11</b>                            |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>5</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>4</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1968</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 4 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>590.000 EUR</b>                                                                                         |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison multifamiliale</b>                                                                               |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>                           |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2024</b>                                                                                                |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                                           |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                                              |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Informations énergétiques

|                                            |                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    |
| Chauffage                                  | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 11.06.2028                              |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

|                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie                         | 64.30 kWh/m²a                         |
| Classement énergétique                                | B                                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1968                                  |

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## La propriété



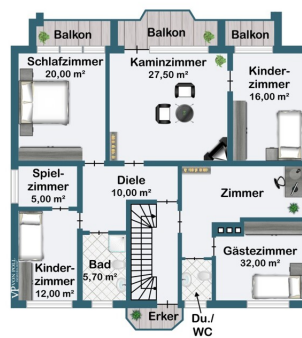
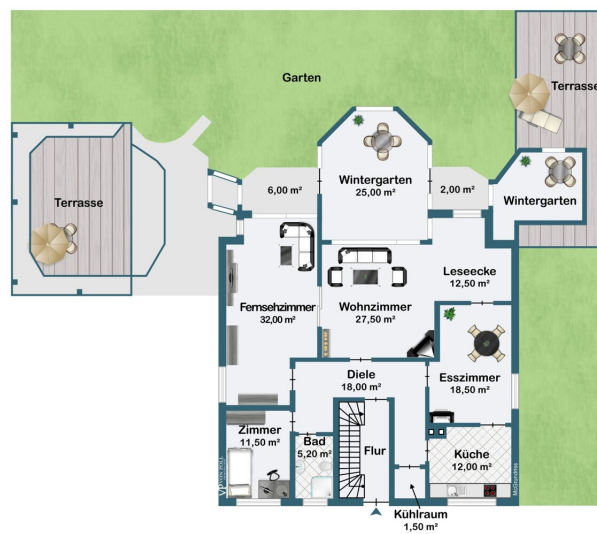
**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

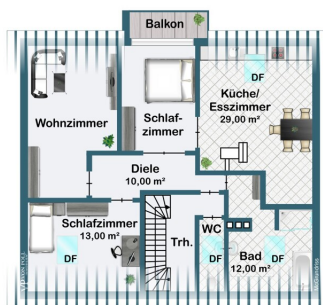
## La propriété



CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Une première impression

Die Kunst des Wohnens und Entspannens findet in dieser außergewöhnlichen Immobilie ihren Ausdruck.

Eingebettet in einen bezaubernden Garten, präsentiert sich diese großzügige Immobilie als ein individueller Wohnraum mit besonderem Ambiente. Die interessante Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen, die ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit vermitteln.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Mehrfamilienhaus – die drei Ebenen eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und passen sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an.

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich angelegte Garten: eine große Spiel- und Rasenfläche für Kinder, ein idyllischer Gartenteich, ein gemütlicher Pavillon, Palmen und liebevoll gestaltete Bereiche im Toskana-Stil schaffen eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

Für Erholung auf höchstem Niveau sorgen der Pool, die Sauna und der Wellnessbereich. Eine stilvolle Bar mit darunterliegendem Weinkeller rundet das besondere Wohnambiente perfekt ab.

Die Fassadenverkleidung mit Holzschindeln ist typisch für die Rhön und bietet einen langlebigen Witterungsschutz.

Eine Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Außenanlagen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und Funktionalität dieses einzigartigen Objekts, dessen durchdachtes Gesamtkonzept keine Wünsche offenlässt. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen erwartet Sie.

Wurde Ihr Interesse an dieser interessanten Immobilie geweckt?  
Dann senden Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Détails des commodités

**Erdgeschoss: Fußbodenheizung, Bodenbelag mit spanischen Handformplatten**

- Dielenbereich mit offenem Durchgang zum großzügigen Wohn- und Fernsehzimmer (in der Wand versenkte Schiebetür)
- Wohn-/ Essbereich mit breiter bodentiefe Fensterfront zum Wintergarten und Zugang zu einer Lesecke
- Wintergarten über 2 Etagen, Natursteinboden, Fußbodenheizung, automatisch gesteuerter Sonnenschutz
- Geräumige Einbauküche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen
- Speisekammer
- Gästezimmer
- Hochwertiges Gäste-WC mit Badewanne ( Solnhofer Platten )

**Obergeschoss: Hochwertiger, einheitlicher Fliesenboden**

- Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zum Innenbalkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- Kinderzimmer 1 mit Ankleidezimmer
- Kinderzimmer 2 mit Zugang zum überdachten Balkon und zu einer Terrasse
- Designerbad mit großer, abgemauerter Dusche, Fußbodenheizung
- Kinderzimmer 3 / Gästezimmer mit Wohnbereich (Küchenanschlüsse vorhanden), Schlafzimmer und eigenem Badezimmer, separatem Zugang vom Treppenhaus

**Dachgeschoss:**

- Großer, heller Wohnbereich mit giebelhoher Deckenhöhe
- Schlafzimmer mit bodentiefer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Weiteres Zimmer / Schlafzimmer
- Einbauküche mit Essbereich
- Modernes Badezimmer
- Gäste-WC

**Kellergeschoss : gefliest**

- Große Einbauküche
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- Heizraum
- Partyraum mit interessanter Deckenbeleuchtung (hier Zugang zur Garage)
- Aufwendig gestaltete Bar mit Holzelementen aus historischen Balken, Wasseranschluss, Spüle, gemütliche Sitzgelegenheiten und Terrakottaboden
- Gäste-WC

**Wellnessbereich:**

- Pool mit automatischer Dosieranlage
- Whirlpool
- Dampfsauna
- Finnische Sauna
- Dusche
- Lufttrocknungsanlage

- \* Pflegeleicht angelegter Garten mit Teich, Natursteinen, Palmen, Bambus und Sträuchern
- \* Gartenhaus mit Sitzgelegenheit
- \* 2 Terrassen
- \* Werkstatt in separatem Gebäude, anliegend an den Garten
- \* Doppelgarage unter der großen seitlichen Terrasse
- \* Weitere Garage für 2 Fahrzeuge mit Zugang vom Untergeschoss

**Sanierungen und Modernisierungen :**

- \* 2024 Einbau einer elektronischen Wasseruhr
- \* 2024 Doppelstegplatten und Balken in der Kaltstube
- \* 2023 Neue Filteranlage mit Glasperlen, neue Rohre und neue Heizung für den Pool
- \* 2023 Fenster wurden überarbeitet, geschliffen und gestrichen
- \* 2023 Neugestaltung des Vorgartens
- \* 2021 Erneuerung einer Hausfassade
- \* 2021 Teilweise neue Rollos im Wintergarten
- \* 2021 neues Lüftungsrelais und Sanftanlasser (Platinen) für die Heizung
- \* 2021 Lichtschränke für Toreinfahrt
- \* 2021 Neues Dachfenster
- \* 2020 Terrasse wurde neu abgedichtet, neue Platten wurden verlegt
- \* 2019 Neue Küche 2. OG
- \* 2019 teilweise neue Böden im 2. OG
- \* 2017 technische Erneuerung der Poolanlage
- \* 2009 Neue Heizung
- \* 2006 Dach
- \* 2006 Ausbau Dachgeschoss
- \* 2005 / 1994 Fenster

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Tout sur l'emplacement

Der hübsche Ortsteil Steinach liegt etwa 8 km von Bad Bocklet entfernt. Hier finden Sie alles Notwendige, was man für das tägliche Leben braucht. In Steinach ist eine Allgemeinarztpraxis, ein Zahnarzt, ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Nach Bad Kissingen und nach Bad Neustadt fährt man jeweils ca.15 Min.

Im benachbarten Bad Bocklet befindet sich eine Mittelschule sowie Einkaufsmöglichkeiten. Alle anderen weiterführenden befinden sich in Bad Neustadt, Bad Kissingen und Münnerstadt. Auch in Münnerstadt stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Bad Neustadt und Münnerstadt sind je 9 km entfernt, Bad Kissingen 12 km. Alle genannten Orte sind aufgrund eines gut ausgebauten Straßen- und Busnetzes zügig erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26221036 - 97708 Bad Bocklet**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**